



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2232663 - RJ (2022/0331778-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME : JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : VITOR ROHEM
ADVOGADO : NATHALIA PINHÃO DE AZEVEDO - RJ152791

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS QUE JUSTIFIQUEM A INDENIZAÇÃO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" – (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

3. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o simples atraso na entrega do imóvel não configura, por si só, dano moral, sendo necessária a presença de circunstâncias excepcionais que justifiquem a indenização. No caso, a Corte de origem, reconheceu a ocorrência dos danos morais, consignando expressamente que, na hipótese concreta, as circunstâncias atinentes ao atraso na entrega do empreendimento, notadamente a perda do tempo útil do consumidor, ensejaram ofensa à incolumidade psíquica e à dignidade do promitente comprador, ultrapassando o mero inadimplemento contratual.

5. Diante desse contexto, alterar o entendimento alcançado pelo aresto impugnado (quanto à afronta a direitos da personalidade da parte autora e à ocorrência de danos morais indenizáveis) exige necessariamente a reavaliação de fatos e provas constantes dos autos, o

que é vedado no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

6. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/09/2023 a 18/09/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 18 de setembro de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2232663 - RJ (2022/0331778-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME : JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : VITOR ROHEM
ADVOGADO : NATHALIA PINHÃO DE AZEVEDO - RJ152791

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS QUE JUSTIFIQUEM A INDENIZAÇÃO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" – (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

3. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o simples atraso na entrega do imóvel não configura, por si só, dano moral, sendo necessária a presença de circunstâncias excepcionais que justifiquem a indenização. No caso, a Corte de origem, reconheceu a ocorrência dos danos morais, consignando expressamente que, na hipótese concreta, as circunstâncias atinentes ao atraso na entrega do empreendimento, notadamente a perda do tempo útil do consumidor, ensejaram ofensa à incolumidade psíquica e à dignidade do promitente comprador, ultrapassando o mero inadimplemento contratual.

5. Diante desse contexto, alterar o entendimento alcançado pelo aresto impugnado (quanto à afronta a direitos da personalidade da parte autora e à ocorrência de danos morais indenizáveis) exige necessariamente a reavaliação de fatos e provas constantes dos autos, o

que é vedado no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

6. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fls. 618-629):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS QUE JUSTIFIQUEM A INDENIZAÇÃO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ARESTO ESTADUAL. SÚMULA 283/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Em suas razões (e-STJ, fls. 632-649), a insurgente defende, em resumo, que ficou demonstrada, nas razões do seu recurso especial, a negativa de prestação jurisdicional por parte do acórdão recorrido, no que diz respeito à alegação de incidência da Lei n. 4.591/1964 ao caso, para o fim de aferir eventual saldo para restituir à parte agravada.

Sustenta, ainda, a não aplicação do óbice da Súmula 83/STJ, reafirmando que devolução de valores ao comprador deve seguir o procedimento do leilão extrajudicial do bem, cabendo a restituição apenas do saldo entre o valor da dívida e o valor da arrematação do bem, se houver.

Alega que a análise da configuração dos danos morais não exige o reexame de fatos e provas, tendo em vista que o acórdão recorrido reconheceu a apontada lesão extrapatrimonial em virtude do simples inadimplemento do contrato.

Assevera, ao final, a inaplicabilidade da Súmula 283/STF, uma vez que os argumentos vertidos no apelo especial, concernentes à inexistência do dano moral, são suficientes para alterar a conclusão do acórdão recorrido.

Não houve impugnação.

É o relatório.

VOTO

Os argumentos trazidos pela insurgente não são capazes de modificar as

conclusões da decisão agravada.

No tocante à suposta negativa de prestação jurisdicional, constata-se que o acórdão combatido resolveu satisfatoriamente todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, tendo apresentado os motivos pelos quais entendeu subsistir o direito do promissário comprador à rescisão contratual e à restituição de percentual dos valores pagos, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição ou omissão com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.

A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos suscitados pela parte em embargos declaratórios, cuja rejeição, nessas condições, não implica contrariedade ao art. 1.022, I e II, do CPC/2015.

Cabe ressaltar, nesse contexto, "que o teor do art. 489, § 1º, inc. IV, do CPC/2015, ao dispor que 'não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador', não significa que o julgador tenha que enfrentar todos os argumentos trazidos pelas partes, mas, sim, aqueles levantados que sejam capazes de, em tese, negar a conclusão adotada pelo julgador" (EDcl nos EREsp 1.523.744/RS, Rel. Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgado em 07/10/2020, DJe 28/10/2020).

Assim, tendo o Tribunal de origem decidido de modo claro e fundamentado, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, inexistem vícios suscetíveis de correção por meio dos embargos de declaração apenas pelo fato de ter o julgado recorrido decidido contrariamente à pretensão da parte.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de indenização por danos morais e materiais, em fase de cumprimento de sentença.
2. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art.

1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/2015.

4. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.
(AgInt no AREsp 1926164/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/10/2021, DJe 15/10/2021)

Quanto ao mais, a Corte local assim dispôs sobre a rescisão dos contratos discutidos nos autos e a obrigação de restituição integral dos valores pagos pelo promissário comprador (e-STJ, fls. 439-445; sem grifo no original):

No mérito, em razão da incidência do Código de Defesa do Consumidor, deve ser aplicado o Princípio da Boa-fé Objetiva, que tem função hermenêutica, devendo ser o negócio jurídico interpretado a partir da lealdade que empregaria um homem de bem, visando a assegurar a probidade na sua conclusão e execução, até mesmo porque o novo Código Civil a tal princípio fez menção expressa no art. 422.

(...)

In casu, as partes firmaram, em 09/05/2013, dois contratos de promessa de compra e venda referentes a duas salas comerciais, conforme escrituras de fls.45/65.

Dessa forma, o autor pagou R\$21.812,00 (vinte um mil oitocentos e doze reais)e R\$21.945,50 (vinte e um mil novecentos e quarenta e cinco reais e cinquenta centavos), relativamente à entrada do preço de cada sala, ficando acordado que o saldo devedor seria pago da seguinte forma: ?R\$1.000,00 (hum mil reais), através de parcela única vencível em 05/06/2016 e o restante através de parcela única vencível em 05/06/2013, cujo pagamento poderia se dar através de recursos próprios ou mediante financiamento celebrado diretamente com a promitente vendedora, hipótese na qual seria necessária assinatura de escritura de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia. Tudo conforme cláusula 8, "a" e "b."

Também constou no contrato celebrado que a entrega das unidades dar-se-ia em 30/06/2013, com prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ou seja, 30/12/2013.

(...)

Entretanto, passado tal prazo, e não se comprovando qualquer causa excludente da responsabilidade, configura-se a falha na prestação do serviço pelo atraso na entrega do empreendimento.

(...)

Noutro giro, a ré não demonstrou que tenha agido com a lealdade esperada, não sendo possível afastar sua culpa pela rescisão do negócio.

Com efeito, considerando-se fatores externos que, por certo, podem influir sobre a capacidade econômico-financeira dos adquirentes, bem como o equilíbrio contratual e a boa-fé que regem as relações negociais, para evitar-se, ainda, o enriquecimento indevido, torna-se necessário buscar saída razoável e justa para ambas as partes (compradores e vendedores) quando há desistência.

O E. STJ já consolidou o entendimento, segundo o qual, na hipótese de resolução do contrato de promessa de compra venda de imóvel, caberá a restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador e, dependendo de quem tenha dado causa ao desfazimento, ela ocorrerá em sua integralidade ou parcialmente.

Vide o verbete sumular nº 543 do E. STJ:

"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

E, como no caso concreto, quem deu azo à rescisão foi a promitente vendedora, correta a R. Sentença ao determinar a devolução integral do valor pago.

(...)

Portanto, como a rescisão deu-se por culpa da promitente vendedora, não há que se falar em aplicação de percentuais de retenção previstos em cláusula contratual.

(...)

Ademais, qualquer cláusula que verse sobre irretratabilidade e irrevogabilidade do pacto é considera abusiva, conforme a jurisprudência.

Vejamos:

0045253-44.2016.8.19.0002- APELAÇÃO 1ª Ementa Des(a). JDS MARIA AGLAE TEDESCO VILARDO - Julgamento: 07/05/2019 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO CÍVEL. Ação de restituição de valores pagos em decorrência de promessa de compra e venda de imóvel. Retenção abusiva das parcelas quitadas. Enriquecimento sem causa da ré, ora apelante. Rescisão contratual face à impossibilidade de adimplemento das parcelas pelo adquirente. Possibilidade excepcional, pela via judicial, em razão de não terem logrado êxito pela via extrajudicial. Cláusula contratual abusiva ao estabelecer irretratabilidade e irrevogabilidade no contrato de adesão que deve ser afastada. Jurisprudência do STJ e do TJRJ permite resilição unilateral do compromisso de compra e venda sem condições de pagar o preço ajustado. Retenção pelo promitente vendedor de 20% sobre o valor pago pelo consumidor atendendo ao parâmetro do STJ entre 10% e 25%. Súmula 543 do STJ: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador -integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. Majoração dos honorários sucumbenciais para 15% sobre o valor da condenação, conforme art. 85, § 11, CPC.

Com efeito, tal como decidido pelo colegiado estadual, de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" – (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).

Na mesma linha de cognição:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

IMOBILIÁRIO. AFRONTA AO ART. 489 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. PEDIDO DA COMPRADORA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. MAJORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF E 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação do recurso especial que alega violação do art. 489 do CPC/2015, mas não demonstra, clara e objetivamente, qual o ponto omissivo, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido que não teria sido sanado no julgamento dos embargos de declaração.

2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

3. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a partir da aplicação analógica da Súmula n. 286/STJ, faz-se possível a revisão judicial dos contratos imobiliários findos.

4. Além disso, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019), essa exatamente é a situação dos autos.

5. No caso, nem sequer um leilão extrajudicial do imóvel, por iniciativa da vendedora, poderia subtrair o direito da consumidora de discutir judicialmente eventual abuso nos procedimentos de alienação do bem e de repasse do produto da arrematação, entendimento aplicado pelo TJRJ.

6. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

7. Os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

8. No julgamento do Recurso Especial n. 1.723.519/SP, de relatoria Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019, não houve tabelamento do percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos em todos os casos de rescisão por iniciativa do comprador.

9. O referido precedente apenas entendeu pela possibilidade de as partes pactuarem cláusula penal de até 25% (vinte e cinco por cento) do montante

pago, a qual não poderá ser reduzida judicialmente com base em alegações abstratas de abuso.

10. No caso, a Corte local afirmou genericamente que o percentual de 20% (vinte por cento) das quantias pagas bastaria para cobrir os prejuízos da empresa, ante a rescisão da avença por iniciativa da compradora. Contudo, o TJRJ não deixou claro se o percentual de 20% (vinte por cento) a que se referia era resultado de redução judicial ou se corresponderia ao valor contratual do encargo. Desse modo, o conteúdo do art. 413 do CC/2002 não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem sob o enfoque pretendido pela recorrente, qual seja, fixação da cláusula penal em 25% (vinte e cinco por cento), à luz da jurisprudência do Recurso Especial n. 1.723.519/SP. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmulas n. 282 e 356 do STF).

11. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

12. No caso, sem incorrer nos referidos óbices, não há como verificar, nesta instância, o valor ajustado da cláusula penal e, por conseguinte, fixar seu montante para 25% (vinte e cinco por cento), à luz do entendimento firmado no Recurso Especial n. 1.723.519/SP, na hipótese de redução injustificada da referida verba.

13. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.943.041/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 4/4/2022, DJe de 8/4/2022; sem grifo no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAS E MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONFUSÃO. DA EXTINÇÃO DO PROCESSO. NÃO CABIMENTO. ARRAS. NÃO DEVOLUÇÃO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 83 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

1. Na hipótese dos autos, verifica-se que houve manifestação fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Na hipótese dos autos, o leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito

3. Consoante a jurisprudência do STJ, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. Tal entendimento que restou cristalizado no Enunciado n.º 543 do STJ.

4. Entendimento jurisprudencial no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no

sentido de que o arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados.

5. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema - Enunciado n.º 284/STF.

6. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

7. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

8 . AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.831.044/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 24/2/2022; sem grifo no original)

Por conseguinte, conforme enfatizado na decisão agravada, o entendimento adotado pelo colegiado de origem, relativamente ao tema acima destacado, encontra-se em harmonia com a jurisprudência mais recente deste Superior Tribunal, incidindo ao caso a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

Em relação ao pleito de afastamento da condenação por danos morais, cabe destacar que a jurisprudência das Turmas integrantes da Segunda Seção deste Tribunal perfilha o entendimento de que "o atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador" (REsp n. 1.642.314/SE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017).

A esse respeito:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o atraso na entrega de imóvel não enseja, por si só, o dever de compensar danos de ordem moral. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp 1633482/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 22/03/2021, DJe 25/03/2021)

No que tange ao tema, a Corte de origem, utilizando-se do entendimento acima delineado, manteve a condenação da recorrente ao pagamento da indenização por danos morais, consignado expressamente que, no caso concreto, as circunstâncias atinentes ao atraso na entrega do empreendimento, notadamente a perda do tempo útil do consumidor, ensejaram ofensa à incolumidade psíquica e à dignidade do

promitente comprador, ultrapassando o mero inadimplemento contratual, conforme as seguintes justificativas (e-STJ, fls. 448-451; sem grifo no original):

Decerto que para fazer jus à reparação por danos extrapatrimoniais não basta qualquer incômodo, dissabor ou chateação, faz-se necessário que sejam maculados Direitos da personalidade, tais como a privacidade, a honra, a imagem, a reputação, o nome e a saúde, entre outros. Aliás, a orientação do E. STJ é no sentido de que o atraso na entrega da obra apta a gerar dano moral deve ser suficiente para causar lesão ao direito da personalidade do comprador. Sobre o tema, destaca-se o seguinte posicionamento assentado no REsp 1.551.968/SP, sob o rito dos recursos repetitivos:

(...)

No caso concreto, houve frustração das legítimas expectativas do autor, vendo-se obrigados a acionar o Judiciário para fins de rescindir a avença, configurando-se, sim, ofensa à incolumidade psíquica e à Dignidade.

Neste viés, cabe destacar a Teoria do Desvio Produtivo do Consumidor, através da qual o fato do consumidor ser exposto à perda de tempo na tentativa de solucionar amigavelmente um problema de responsabilidade do fornecedor e apenas posteriormente descobrir que só obterá uma solução pela via judicial, consiste em lesão extrapatrimonial.

Oportuna a lição do Professor Marcos Dessaune in Teoria Aprofundada do Desvio Produtivo do Consumidor, 2. ed. rev. e ampl. -Vitória, ES, 2017, pág.32,33:

O problema sobre o qual me debrucei é o seguinte: na atual sociedade de consumo brasileira, o consumidor tem sido corriqueiramente levado a despendar o seu tempo e a se desviar das suas atividades cotidianas para enfrentar problemas de consumo potencial ou efetivamente danosos, que são criados pelos próprios fornecedores. Para responder ao problema, a primeira hipótese que formulei respalda-se em um reação natural e previsível da pessoa consumidora: o fornecedor, ao atender mal, gera um problema de consumo potencial ou efetivamente danoso e se furtar à responsabilidade de solucioná-lo tempestivamente, induz o consumidor em estado de carência e condição de vulnerabilidade a despendar uma parcela do seu tempo, a adiar ou suprimir algumas das atividades cotidianas, a desviar as suas competências dessas atividades e, muitas vezes, a assumir deveres e custos do fornecedor para enfrentar o problema lesivo. A segunda hipótese (complementar) apoia-se em dois fenômenos imutáveis: a lesão ao tempo e às atividades cotidianas do consumidor, que se verifica nessas situações em análise, representa um prejuízo efetivo de cunho existencial porque o tempo é um recurso produtivo limitado que não pode ser acumulado nem recuperado ao longo da vida da pessoas, bem como porque ninguém pode realizar, simultaneamente, duas ou mais atividades de natureza incompatível ou fisicamente excludentes, do que resulta que uma atividade preterida no presente, em regra, só poderá ser realizada no futuro suprimindo-se outro atividade. A terceira hipótese (complementar) ampara-se em três fatos observáveis e verificáveis: o dano extrapatrimonial suportado pelo consumidor, que se constata nessas situações em estudo, é ressarcível porque a lesão ao tempo às atividades cotidianas da pessoa consumidora [e real e efetiva, ou seja, há um dano certo; porque esse prejuízo de índole existencial é consequência direta e imediata de um ato desleal e não cooperativo do fornecer, que leva o consumidor carente e vulnerável a um evento de desvio produtivo, isto é, há um dano imediato, e porque a ofensa ao tempo e as atividades cotidianas da pessoa consumidora, que são respectivamente bem e interesses existenciais juridicamente relevantes e tutelados, é indevida, ou seja, há um dano injusto."

Diante desse contexto, alterar o entendimento alcançado pelo aresto

impugnado (quanto à afronta a direitos da personalidade da parte autora e à ocorrência de danos morais indenizáveis) exige necessariamente a reavaliação de fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

Ilustrativamente:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF E 211 DO STJ. MORA DA VENDEDORA. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. VALORES PAGOS. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF e 211 do STJ.
3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
4. Sem incorrer nos mencionados óbices, não há como descaracterizar o inadimplemento contratual da recorrente.
5. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Ademais, de acordo com a jurisprudência do STJ, "no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem" (AgInt no REsp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), o que foi observado pela Corte local.
6. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).
7. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.

8. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que os agravados foram expostos ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

9. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.249.896/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 18/8/2023.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. É assente no STJ que o mero descumprimento contratual, em razão do atraso injustificado na entrega do imóvel, não acarreta, por si só, danos morais, devendo ser comprovadas circunstâncias específicas no caso concreto que sejam capazes de gerar dor e sofrimento indenizáveis.

3. No caso dos autos, o Tribunal de origem, soberano na apreciação das provas dos autos, concluiu pela caracterização dos danos morais.

Assim, para se alterar tal entendimento é necessária a reavaliação de fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado nesta via excepcional, nos termos da mencionada Súmula nº 7 desta Corte.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.243.243/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 15/3/2023.)

Por fim, cabe registrar que as alegações da parte agravante quanto à não incidência da Súmula 283/STF merecem prosperar, tendo em vista que o fundamento utilizado no acórdão recorrido concernente à Teoria do Desvio Produtivo foi objeto de impugnação nas razões do recurso especial (e-STJ, fl. 507). No entanto, ainda que afastada a aplicação da Súmula 283/STF, a pretensão recursal de descaracterização dos danos morais, como acima consignado, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ, fundamento este, por si só, suficiente para manter o convencimento

anteriormente manifestado na decisão monocrática e que não comporta reparos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.232.663 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0331778-6

Número de Origem:

00217901520178190204 202224510491 217901520178190204

Sessão Virtual de 12/09/2023 a 18/09/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

OUTRO : JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : VITOR ROHEM

ADVOGADO : NATHALIA PINHÃO DE AZEVEDO - RJ152791

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

OUTRO : JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : VITOR ROHEM

ADVOGADO : NATHALIA PINHÃO DE AZEVEDO - RJ152791

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/09/2023 a 18 /09/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 19 de setembro de 2023